जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले-आउट प्लान) की 323वीं बैठक दिनांक 24.08.2022 को प्रातः 11:00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :—

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:—

1. श्री उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री जुगल किशोर मीणा, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
4. श्री बाबूलाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमति प्रीति गुप्ता, सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:—

1. श्री रामरतन शर्मा, उपायुक्त जोन—07, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री शेरसिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन—8, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन—9, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री राष्ट्रदीप यादव, उपायुक्त जोन—11, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन—12, जविप्रा, जयपुर।
6. सुश्री निशा गर्ग, उपायुक्त जोन—13, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री गोपाल लाल सैनी, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा जयपुर।
8. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक, जोन—9, जविप्रा, जयपुर।
9. श्री किशन खांडा, उप नगर नियोजक, जोन—12, जविप्रा, जयपुर।
10. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, जोन—11, जविप्रा, जयपुर।
11. अरबन प्लानर / वास्तुविद—बीपीसी (एलपी), जोन—07, 08, 10, 13, 14, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:—1 (323 / 24.08.2022)

विषय:—बीपीसी (एलपी) की 322वीं बैठक दिनांक 18.08.2022 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।

बीपीसी (एलपी) की 322वीं बैठक दिनांक 18.08.2022 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि प्रक्रियाधीन है।

एजेण्डा संख्या:—03 (323 / 24.08.2022) (जोन—8)

विषय:— आवेदक श्री हरिकिशन पुत्र मांगू, राधेश्याम, सीताराम, हरिनारायण द्वारा जोनल प्लान 10 की प्रस्तावित 18.00 मीटर सडक के रि—अलाईमेंट के सबंध में।

समिति का निर्णय:—

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी 318वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:—"*समिति द्वारा पत्रावली एवं प्रकरण में संग्रहित तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत ग्राम मोहनपुरा की 18.00 मीटर सडकों के अलाईमेंट, कमिटमेंट एवं यातायात सुगमता को दृष्टिगत रखते हुए जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार केवल उत्तरी भाग में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव से ढाका रेजीडेन्सी के दक्षिणी—पूर्वी भाग में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड संख्या ए—1 व ए—3 के मध्य कमिटमेंट अनुसार प्रस्तावित सडक के दक्षिणी कोने तक का अलाईमेंट परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया। उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही जोन द्वारा सुनिश्चित की जावे।*"

बीपीसी (एलपी) की उक्त में लिये गये निर्णय की पालना में उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि सडक के रिअलाईमेट के सबंध में आम जनता से आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये व निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति / सुझाव प्राप्त नहीं हुये हैं। उक्त के क्रम में यातायात के सुगम संचालन हेतु एवं सुनियोजित विकास के दृष्टिगत समिति द्वारा जोनल प्लान 10 की प्रस्तावित 18.00 मीटर सडकों के रि—अलाईमेंट के प्रस्ताव पर सहमति प्रदान करते हुये प्रश्नगत प्रकरण की पत्रावली माननीय मंत्री महोदय के अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या:—05 (323 / 24.08.2022) (जोन—09)

			जोन—09
विषय:— आवासीय योजना "क्रिश विहार—II" के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती हेमलता पारवानी पत्नी स्व. श्री नरेन्द्र पारवानी एवं श्री सीताराम मौर्य पुत्र श्री रामस्वरूप मौर्य।	—

2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम झुझारपुरा उर्फ मेन्दला, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 177, 178 कुल किता 02 कुल रकबा 0.5400 हैक्ट.	–

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा न.	रकबा(हैक्टयर)	किस्म	–
			177	0.3100	चाही–2,जाव–2	
			178	0.2300	चाही–2,जाव–2	
			कुल किता 02	रकबा 0.5400 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा न.	रकबा (है0)	किस्म	–
			177	0.3100	आवासीय प्रयोजन	
			178	0.2300		
			कुल किता 02	रकबा 0.5400 हैक्ट.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम झुझारपुरा उर्फ मेन्दला, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 177, 178 कुल किता 02 कुल रकबा 0.5400 हैक्ट. भूमि की आवासीय प्रयोजन धारा 90ए के आदेश दिनांक 25.02.2022 को विभिन्न आवेदकों श्री जगदीश, बनवारी, राकेश, सोहन पुत्रांश श्री गोरधन, तीजा, नंदा, रामदेव, रामधन, बंशी, ममता, सुमन, रेखा के पक्ष में पारित किया गया। उक्त खातेदारों द्वारा भूमि का बेचान आवेदक श्रीमती हेमलता पारवानी पत्नी स्व. श्री नरेन्द्र पारवानी एवं श्री सीताराम मौर्य पुत्र श्री रामस्वरूप मौर्य को कर दिया गया है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजन	
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजन	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले– आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले– आउट	
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। जविप्रा की धारा 25 के तहत उक्त क्षेत्र का भू–उपयोग आवासीय व अन्य किया जा चुका है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर प्लान योजना– 2025 भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना– 8 की किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना क्रिश विहार की 12 मीटर बी. डब्ल्यू.एम. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–

20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता दर्शित नहीं है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर भूमि रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है। गूगल मानचित्र अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। पूर्व अनुमोदित योजना क्रिश विहार की 12 मीटर सडक से मिलान कर दिया गया है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	एलटी लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	3073.33	56.91
2.	रिटेल शॉप	36.00	0.67
3.	पार्क	270.00	5.00
4.	मोबाईल टावर व एस.डब्ल्यू.एम.	60.00	1.11
5.	पीयू(टॉयलेट)	10.00	0.18
6.	सडक	1950.67	36.13
	कुल क्षेत्रफल	5400.00	100.00

27.	ले-आउट में क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:-पत्रावली के पैरा 16/एन पर की गई है।		

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:-**

1. योजना में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 01 पार्क एवं ठोस कचरा प्रबंधन व फुटकर व्यावसायिक के मध्य अलग से प्रस्तावित किया गया है जो कि नियोजन की दृष्टि से उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः उक्त भूखण्ड की रिप्लानिंग करते हुये भूखण्ड संख्या 22 व 23 के साथ प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि योजना का भूखण्ड संख्या 23 एल.टी. लाईन से प्रभावित है। जिसका पट्टा एल.टी. लाईन हटाने के बाद जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. भूखण्ड का क्षेत्रफल 2 हैक्टे. से कम होने के कारण मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2010 के प्रावधान अनुसार आवेदक से विक्रय योग्य क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत समतुलय राशि ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की एवज में लिया जाना प्रस्तावित है।
4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
5. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णय:-

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा धारा 90ए के आदेश में उल्लेखित खातेदारों से भूमि को विधिवत रूप से हस्तातंरण के सबंध में दस्तावेजों का परीक्षण करने के उपरांत प्रकरण को बीपीसी एलपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत करने बाबत् उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–07 (323/24.08.2022)(जोन–10)

विषयः–योजना में जोनल डवलपमेंट प्लान की प्रस्तावित 200 फिट रोड का एलाईमेंट मौके पर निर्मित सडक के अनुरूप रखने बाबत्।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव व मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रेषित टिप्पणी का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण गोनेर पुलिया से रिंग रोड तक का जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 200फिट सडक के अलाईमेंट को विद्यमान सडक के अनुसार प्रस्तावित किये जाने हेतु संशोधन का है। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन एवं मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रेषित प्रस्ताव मौके पर निर्मित सडक के क्रम में प्रस्तुत किया गया है, जिसमें तथ्य रेल्वे सीमा से ना होकर रेल्वे लाईन से प्रस्तावित किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा अधिनियम 1982 की धारा 25 के तहत आम जनता से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के उपरांत प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–08 (323/24.08.2022)(जोन–11)

विषयः– निजी खातेदारी की आवासीय योजना गार्डन एस्टेट डी–ब्लॉक ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के जीएच भूखण्ड क्षेत्रफल 9339.24 वर्ग गज के उपविभाजन बाबत्।

प्रकरण के तथ्यः–

1. शिवशक्ति बिल्डकॉन जरिये पार्टनर श्री अमित यादव पुत्र श्री मोहन लाल यादव व श्री रमेश यादव पुत्र श्री इन्द्र सिंह यादव ने निजी खातेदारी आवासीय योजना गार्डन एस्टेट डी–ब्लॉक, ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के भूखण्ड संख्या जी.एच. क्षेत्रफल 9339.24 वर्गगज के उप विभाजन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है।
2. उक्त भूखण्ड संख्या जी.एच. क्षेत्रफल 9339.24 वर्गगज की लीजडीड कमांक 1366 दिनांक 7.12.2016 को शिवशक्ति बिल्डकॉन जरिये पार्टनर श्री अमित यादव पुत्र श्री मोहन लाल यादव व श्री रमेश यादव पुत्र श्री इन्द्र सिंह यादव, जी–26, हनुमन्त टॉवर, विद्याधर नगर, जयपुर के पक्ष में जारी की गई है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है।
4. पैरा 70/एन अनुसार उक्त भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 7.12.2016 को 9339.24 वर्गगज की जारी की गई थी व प्रकरण 90बी से संबंधित है। प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेशों के अनुसार जिन प्रकरणों में दिनांक 31.12.2019 को रिजम्पशन शुल्क बकाया हो चुका है, उनमें निर्माण अवधि दिनांक 31.3.2022 तक स्वतः ही बढी हुई मानने के आदेश जारी किये है। 90बी के प्रकरणों में निर्माण अवधि 10 वर्ष है। अतः उक्त प्रकरण में रिजम्पशन शुल्क लेय नहीं है।
5. पैरा 89/एन अनुसार उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का भवन मानचित्र उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया है।
6. प्रकरण में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का उप विभाजन किया जा रहा है, जिसका उप विभाजन राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 31.8.2021 के उप विभाजन के सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार मापदण्डों के आधार पर सुनिश्चित किया जा रहा है।
7. प्रकरण में राज्य सरकार के परिपत्र के संबंध में परिक्षण करने पर पूर्व अनुमोदित मानचित्र एवं ग्रुप हाउसिंग के उप विभाजन के पश्चात मानचित्र में सुविधाओं, सड़क, ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्डों एवं रिटेल कॉमर्शियल की गणना कर उप विभाजन किया जाना प्रस्तावित किया गया है, क्षेत्रफल तुलनात्मक सारणी निम्नानुसार हैः–

पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार विवरण					ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे के उप विभाजन पश्चात विवरण		
क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.ग. में	प्रतिशत	प्रतिशत	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.ग. में	प्रतिशत
1.	ग्रुप हाउसिंग	9339.27	10.80	55.41	ग्रुप हाउसिंग	-	55.41
2.	आवासीय प्लेट	1210.93			आवासीय प्लेट	1210.93	
3.	आवासीय भूखण्ड (कुल 288 भूखण्ड)	40844.14	41.81		आवासीय भूखण्ड (कुल 294 भूखण्ड)	50183.41	
4.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (कुल 51 भूखण्ड)	2734.66	2.80		ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (कुल 51 भूखण्ड)	2734.66	
5.	व्यावसायिक	3744.83	3.83	4.19	व्यावसायिक	3744.83	4.19
6.	रिटेल कॉमर्शियल (कुल 32 भूखण्ड)	355.56	0.36		रिटेल कॉमर्शियल (कुल 32 भूखण्ड)	355.56	
	कुल क्षेत्रफल (1 से 6)	**58229.39**		**59.61**	**कुल क्षेत्रफल (1 से 6)**	**58229.39**	**59.61**
7.	पार्क	3072.96	5.07	40.38	पार्क	3072.96	40.39
8.	सुविधा क्षेत्र	1886.19			सुविधा क्षेत्र	1886.19	
9.	रोड	34482.82	35.30		रोड	34482.82	
	कुल क्षेत्रफल (4 से 7)	**39441.97**	**40.37**	**100.00**	**कुल क्षेत्रफल(4 से 7)**	**39441.97**	100.00
	कुल योजना क्षेत्रफल	**97671.36**				**97671.36**	

पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार विवरण			ग्रुप हाउसिंग एकल पट्टे के उप विभाजन पश्चात विवरण		
ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.			ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.		
कुल आवासीय भूखण्डों का 15 प्रतिशत	कुल भूखण्ड 288 का 15 प्रतिशत = 43 भूखण्ड	मानचित्र मे प्रस्तावित भूखण्ड 51	कुल आवासीय भूखण्डों का 15 प्रतिशत	कुल भूखण्ड 294 का 15 प्रतिशत = 44 भूखण्ड	मानचित्र मे प्रस्तावित भूखण्ड 51
रिटेल कॉमर्शियल			रिटेल कॉमर्शियल		

कुल आवासीय भूखण्डो का 10 प्रतिशत	कुल भूखण्ड 288 का 10 प्रतिशत = 29 भूखण्ड	मानचित्र मे प्रस्तावित भूखण्ड 32	कुल आवासीय भूखण्डो का 10 प्रतिशत	कुल भूखण्ड 294 का 10 प्रतिशत = 30 भूखण्ड	मानचित्र मे प्रस्तावित भूखण्ड 32

मूल भूखण्ड में प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
G.H.	9339.24	50'-0"	30'-0"	30'-0"	30'-0"

1. उक्त निजी खातेदारी आवासीय योजना गार्डन एस्टेट डी–ब्लॉक, ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के भूखण्ड संख्या जी.एच. क्षेत्रफल 9339.24 वर्गगज का उपविभाजन पश्चात भूखण्डों के सैटबैक निम्नानुसार है:–

उप विभाजन अनुसार भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्गगज में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
R.F. NO.-1	1202.96	50'-0"	30'-0"	15'-0"	15'-0"
R.F. NO.-2	1041.66	50'-0"	15'-0"	15'-0"	15'-0"
R.F. NO.-3	1041.66	50'-0"	15'-0"	15'-0"	15'-0"
R.F. NO.-4	1286.30	50'-0"	15'-0"	30'-0"	15'-0"
R.F. NO.-5	2166.66	30'-0"	30'-0"	30'-0"	20'-0"
R.F. NO.-6	2600.00	30'-0"	30'-0"	30'-0"	30'-0"
Total	9339.24				

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. आवेदक द्वारा पूर्व में अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना गार्डन एस्टेट डी–ब्लॉक के भूखण्ड संख्या जी.एच. क्षेत्रफल 9339.24 वर्गगज का उप विभाजन चाहा गया है। पूर्व में उक्त ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड की गणना कुल प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र में की गयी थी, वर्तमान में उक्त ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड को 6 भागों में उपविभाजित करते हुए पूर्व के अनुमोदित आवासीय क्षेत्रफल को पूर्वानुसार रखते हुए आवेदन प्रस्तुत किया गया हैं। जोन प्रस्ताव अनुसार आवेदित उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक मूल भूखण्ड अनुसार ही रखे गये है। राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 31.08.20 के बिन्दु संख्या 1 के क्रम में प्रस्तुत किया गया है, जो कि नियमानुसार है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. पूर्व में अनुमोदित योजना में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के प्रावधान अनुसार अनुमोदित की गई थी। जोन रिपोट अनुसार अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 में योजना में प्रस्तावित कुल भूखण्डों का 15 प्रतिशत (कुल भूखण्ड 288 का 15 प्रतिशत 43 भूखण्ड) ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु आरक्षित रखे जाने का प्रावधान था। जिसके एवज में आवेदक द्वारा कुल 51 भूखण्ड ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु आरक्षित रखे गये थे। वर्तमान में प्रस्तावित कुल भूखण्ड 296 का 15 प्रतिशत 44 भूखण्ड ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु आरक्षित रखे जाने का नियम है। जिस हेतु पूर्व में ही 51 भूखण्ड ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु आरक्षित रखे जा चुके है। अतः वर्तमान में अतिरिक्त ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु भूखण्ड आरक्षित रखे जाने की आवश्यकता नहीं है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन रिपोर्ट अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजना में अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी–2009 के प्रावधान अनुसार 10 दुकानें (फुटकर व्यावसायिक) प्रति 100 आवासीय भूखण्ड के रूप में आरक्षित रखे जाने का प्रावधान था। जिसके एवज में आवेदक द्वारा पूर्व में 32 दुकानें फुटकर व्यावसायिक हेतु आरक्षित रखी गयी थी। वर्तमान में उपविभाजित भूखण्डों को मिलाते हुए योजना के कुल भूखण्डों की संख्या 296 होती है। जिस हेतु 30 दुकानें फुटकर व्यावसायिक हेतु आरक्षित रखा जाना आवश्यक है। चुंकि पूर्व में ही उपरोक्त की पूर्ति की जा चुकी है। अतः वर्तमान में अतिरिक्त फुटकर व्यावसायिक हेतु दुकानें आरक्षित रखे जाने की आवश्यकता नहीं है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियगानुसार देय है।
5. प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण प्रकरण के उपविभाजन हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना आवश्यक है।
6. प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर मूल भूखण्ड के सैटबैक ही देय होंगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निजी खातेदारी की आवासीय योजना गार्डन एस्टेट डी–ब्लॉक के भूखण्ड संख्या जी.एच. क्षेत्रफल 9339.24 वर्गगज का उप विभाजन अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक से उप विभाजन शुल्क लिया जावे।
2. उपविभाजित भूखण्ड पर सैटबेक मूल भूखण्ड के अनुसार ही देय होगें तथा शेष सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
3. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
4. प्रकरण में उपविभाजन हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण उपविभाजन स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को भिजवाया जावे।

एजेण्डा संख्याः–09 (323/24.08.2022)(जोन–11)

विषयः– आवासीय योजना "समुराई वैली" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.

1.	आवेदक का नाम		श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचंद गोयल।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 361 रकबा 0.12 हैक्ट., खसरा नं. 362 रकबा 0.10 हैक्ट., खसरा नं. 363/1 रकबा 0.72 हैक्ट., खसरा नं. 378 रकबा 0.17 हैक्ट., खसरा नं. 379 रकबा 0.19 हैक्ट., खसरा नं. 380 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नं. 381 रकबा 0.44 हैक्ट., खसरा नं. 678/374 रकबा 0.15 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 1.90 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			361	0.12	जाही 1	
			362	0.10	जाही 1	
			363/1	0.72	जाही 2 जाव 2	
			378	0.17	जाही 1	
			379	0.19	जाही 1	
			380	0.01	गै.मु.चाह	
			381	0.44	जाही 1	
			678/374	0.15	जाव 2	
			कुल किता 08	रकबा 1.90 हैक्ट		
		90ए के पश्चात्	361	0.12	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।	–
			362	0.10		
			363/1	0.72		
			378	0.17		
			379	0.19		
			380	0.01		
			381	0.44		
			678/374	0.15		
			कुल किता 08	**रकबा 1.90 हैक्ट**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मदाऊ, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 361 रकबा 0.12 हैक्ट., खसरा नं. 362 रकबा 0.10 हैक्ट., खसरा नं. 363/1 रकबा 0.72 हैक्ट., खसरा नं. 378 रकबा 0.17 हैक्ट., खसरा नं. 379 रकबा 0.19 हैक्ट., खसरा नं. 380 रकबा 0.01 हैक्ट., खसरा नं. 381 रकबा 0.44 हैक्ट., खसरा नं. 678/374 रकबा 0.15 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 1.90 हैक्ट. भूमि धारा 90–ए का आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु आदेश दिनांक 16.08.2022 को श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचंद गोयल के पक्ष में पारित किया गया।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजनार्थ।			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना ''समुराई वैली''			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट।			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए /3बी/3सी		आवासीय योजना ''समुराई वैली'' (प्लाटेड ले–आउट)।			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रमीण दर्शित है।			–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक भाग पब्लिक एवं सेमिपब्लिक दर्शित है।			–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक भाग पब्लिक एवं सेमिपब्लिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।			–

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सडक से प्रभावित **नहीं है**।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 डीपीसीआर के अनुसार अधिकतम आवासीय एवं आंशिक भाग पब्लिक एवं सेमिपब्लिक भू–उपयोग में आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 डीपीसीआर के अनुसार अधिकतम आवासीय एवं आंशिक भाग पब्लिक एवं सेमिपब्लिक भू–उपयोग में आवासीय भू–उपयोग अनुज्ञेय	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 18 मीटर बी.टी. सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है। गूगल मानचित्र अनुसार भूमि मौके पर रिक्त है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित योजना जिस 18 मीटर चौडी सडक पर प्रस्तावित की गई है, उसी सडक पर प्रस्तावित की गई है, उसी सडक पर प्रस्तावित भूमि से लगभग 120 मीटर दूरी पर दा प्लेजर गार्डन आवासीय योजना का अनुमोदन जविप्रा द्वारा पूर्व में किया गया है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (तालिका नीचे)		
27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–

प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	10542.53	55.49
2.	व्यावसायिक	663.52	3.49
3.	रिटेल शॉप	40.00	0.21
4.	ई.डब्ल्यू.एस.	420.92	2.22
5.	एल.आई.जी.	542.83	2.86
6.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.02	0.26
7.	मोबाईल टावर	10.45	0.06
8.	पार्क	986.06	5.18
9.	पी.यू.(टॉयलेट)	10.23	0.05
10.	योजना सडक	5558.02	**30.18**
11.	18 मीटर चौडी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	175.42	
	कुल क्षेत्रफल	**19000.00**	**100.00**

28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना 2.0 हैक्ट. से कम है। आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार योजना में आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	–	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेंगी। आवेदक से ईडब्ल्यूएस एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रस्तावित योजना मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार अधिकांश भाग का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक भाग का भू–उपयोग पब्लिक एवं सेमिपब्लिक दर्शित है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित योजना में पब्लिक एवं सेमिपब्लिक भू–उपयोग में पार्क प्रस्तावित किया गया है, जिसे समिति स्तर से मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि ग्राम मदाऊ तहसील सांगानेर के खसरा नं. 380 रकबा 0.01 हैक्ट. किस्त गै.मु.चाह को योजना की 9 मीटर चौडी सडक में दर्शाया गया है। अतः योजना में पृथक से भूमि वाटर हार्वेस्टिंग के उपयोग हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।
4. बीपीसी एलपी की 287वीं बैठक दिनांक 05.11.2020 में लिये गये नीतिगत निर्णय की पालना में योजना में पार्क की भूमि के अतिरिक्त ठोस कचरा प्रबंधन हेतु क्षेत्रफल 50.02 वर्गमीटर व मोबाईल टावर हेतु 10.45 वर्गमीटर भूमि योजना में आरक्षित रखी गयी है।
5. आवेदक द्वारा इन्फोर्मल शॉप्स कुल भूखण्डों के आधार पर टाउनशिप पॉलिसी– 2010 के अनुसार प्रस्तावित किये गये है, जिसमें आवेदक द्वारा रिटेल शॉप में जी+1 का निर्माण करते हुए बैचान किया जायेगा। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तावित रिटेल शॉप को जी+1 दो यूनिट गणना करते हुए प्रस्तावित किये गये है, जिसके संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. पी.टी. सर्वे के अनुसार आवेदित भूमि के मध्य से एलटी लाईन गुजर रही है। जिसे शिफ्ट करने के उपरान्त ही पट्टा जारी किया जावेगा।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा खसरा नं. 363/1 जो कि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित के स्वामित्व के सबंध में पुनः परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–10 (323/24.08.2022) (जोन–11)

विषयः– निजी खातेदारी के एकल भूखण्ड "वेयर हाउस" एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–11
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम	महिमा वेयर हाउसिंग प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री कपिल रायसिंघानी पुत्र स्व. श्री के.वी. रायसिंघानी, रजि. कार्यालय किस्टल पॉम, चतुर्थ तल, 22, गोदाम सर्किल, सहकार मार्ग, जयपुर एवं मैसर्स महिमा रियल एस्टेट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री धीरेन्द्र मदान पुत्र स्व. श्री दासरांम मदान	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 203 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 208 रकबा 0.99 हैक्ट. ख.नं. 206 रकबा 0.33 हैक्ट. ख.नं. 206/794 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 207 रकबा 0.26 हैक्ट. ख.नं. 221 रकबा 1.05 हैक्ट. ख.नं. 222 रकबा 0.90 हैक्ट. ख.नं. 223 रकबा 0.50 हैक्ट. ख.नं. 229 रकबा 0.59 हैक्ट. ख.नं. 937/161 रकबा 0.0975 हैक्ट. ख.नं. 205 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 900/172 रकबा 0. 0430 हैक्ट. ख.नं. 205 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 900/172 रकबा 0.	–

			0430 हैक्ट. ख.नं. 902/204 रकबा 0.0870 हैक्ट. ख.नं. 235 रकबा 0.85 हैक्ट. किता 14 कुल रकबा 6.0875 हैक्ट. एवं ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 174 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 175 रकबा 0.42 हैक्ट. ख.नं. 200 रकबा 0.87 हैक्ट. ख.नं. 201 रकबा 0.92 हैक्ट. ख.नं. 202 रकबा 0.28 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 2.51 हैक्ट. कुल किता 19 कुल रकबा 8.5975 हैक्ट.			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			203	0.25	चाही 1 जाव 1	
			208	0.99	चाही 1 जाव 1	
			206	0.33	चाही 1 जाव 1	
			206/794	0.03	जाव 1	
			207	0.26	चाही 1	
			221	1.05	चाही 1	
			222	0.90	चाही 1	
			223	0.50	चाही 1 जाव 1	
			229	0.59	चाही 1	
			937/161	0.0975	बारानी 3	
			205	0.11	बारानी 3	
			900/172	0.0430	चाही 1 जाव 1	
			902/204	0.0870	चाही 1 जाव 1	
			235	0.85	चाही 2 जाव 2	
			किता 14	6.0875 हैक्ट.		
			174	0.02	बारानी 3	
			175	0.42	जाव 1 चाही 1	
			200	0.87	जाव 1 चाही 1	
			201	0.92	जाव 1 चाही 1	
			202	0.28	चाही 1 जाव 1	
			किता 5	2.51 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	203	0.25	गै.मु.वेयर हाउस	–
			208	0.99	गै.मु.वेयर हाउस	
			206	0.33	गै.मु.वेयर हाउस	
			206/794	0.03	गै.मु.वेयर हाउस	
			207	0.26	गै.मु.वेयर हाउस	
			221	1.05	गै.मु.वेयर हाउस	
			222	0.90	गै.मु.वेयर हाउस	
			223	0.50	गै.मु.वेयर हाउस	
			229	0.59	गै.मु.वेयर हाउस	
			937/161	0.0975	गै.मु.वेयर हाउस	
			205	0.11	गै.मु.वेयर हाउस	
			900/172	0.0430	गै.मु.वेयर हाउस	
			902/204	0.0870	गै.मु.वेयर हाउस	
			235	0.85	गै.मु.वेयर हाउस	
			किता 14	6.0875 हैक्ट.		
			174	0.02	गै.मु.	
			175	0.42	गै.मु.	
			200	0.87	गै.मु.	
			201	0.92	गै.मु.	
			202	0.28	गै.मु.	
			किता 5	2.51 हैक्ट.		
			कुल किता 19	8.5975 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 203 रकबा 0.25 हैक्ट. ख.नं. 208 रकबा 0.99 हैक्ट. ख.नं. 206 रकबा 0.33 हैक्ट. ख.नं. 206/794 रकबा 0.03 हैक्ट. ख.नं. 207 रकबा 0.26 हैक्ट. ख.नं. 221 रकबा 1.05 हैक्ट. ख.नं. 222 रकबा 0.90 हैक्ट. ख.नं. 223 रकबा 0.50 हैक्ट. ख.नं. 229 रकबा 0.59 हैक्ट. ख.नं. 937/161 रकबा 0.0975 हैक्ट. ख.नं. 205 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 900/172 रकबा 0.0430 हैक्ट. ख.नं. 205 रकबा 0.11 हैक्ट. ख.नं. 900/172 रकबा 0.0430 हैक्ट. ख.नं. 902/204 रकबा 0.0870 हैक्ट. ख.नं. 235 रकबा 0.			–

		85 हैक्ट. किता 14 कुल रकबा 6.0875 हैक्ट. भूमि की 90ए "औद्योगिक (वेयर हाऊस)" प्रयोजन हेतु आदेश दिनांक 6.7.2022 को पारित किया जा चुका है। प्रकरण संख्या 9/2014 के द्वारा ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 174 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 175 रकबा 0.42 हैक्ट. ख.नं. 200 रकबा 0.87 हैक्ट. ख.नं. 201 रकबा 0.92 हैक्ट. ख.नं. 202 रकबा 0.28 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 2.51 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजन हेतु दिनांक 6.2.2015 को पारित किया जा चुका है एवं संशोधित 90ए का अनुज्ञा आदेश वेयर हाउस प्रयोजन हेतु दिनांक 4.3.2021 को पारित किया जा चुका है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	"वेयर हाउस"	–
6.	आवेदित उपयोग	"वेयर हाउस"	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 HIZ दर्शित है तथा जोनल विकास योजना की किसी भी प्रस्तावित सडक से प्रभावित नहीं है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	प्रस्तावित भूमि जयपुर–अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। जिसमें 90 मीटर का मुख्य मार्ग एंव 30–30 मीटर का प्लानटेशन कोरीडोर प्रस्तावित है। 90 मीटर रोड़ में जाने वाली आवेदक की भूमि 994.28 वर्गमीटर का प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित की जा चुकी है, पृष्ठ संख्या 163–164/सी पर संलग्न कार्यालय टिप्पणी के पैरा 117–120/एन अनुसार भूमि का कब्जा अधिशाषी अभियन्ता द्वारा पूर्व में लिया जा चुका है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में वेयर हाउस उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (DPCR) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में वेयर हाउस उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदक की भूमि एन.एच.8 (जयपुर–अजमेर हाईवे) पर स्थित है, जिससे पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्गाण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पैरा संख्या 16/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान 90ए की भूमि मौके पर रिक्त है एवं पूर्व में जारी लीजडीड अनुसार आवेदक द्वारा मौके पर वेयर हाउस का निर्माण कर लिया गया है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित 12 मीटर चौड़ी सडक पर आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–द्वितीय अनुमोदित है। उक्त 12 मीटर चौड़ी सड़क को कमिटमेंट अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि विद्युत विभाग की 11 के.वी. एल.टी.लाईन से प्रभावित है।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण

क्र. सं.	उपयोग		क्षेत्रफल व. मी. में
1.	पूर्व में 90ए दिनांक 6.2.2015 व संशोधित आदेश दिनांक 4.3.2021 के अनुसार भूमि का क्षेत्रफल	25100.00	85975.00
2.	वर्तमान में जारी 90ए दिनांक 6.7.2022 के अनुसार भूमि का क्षेत्रफल	60875.00	
3.	90 मीटर (एन.एच. 8) चौड़ी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल		994.28
4.	12 मीटर रोड से प्रभावित क्षेत्रफल		433.56
5.	प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र हेतु 5 प्रतिशत क्षेत्रफल	4229.23	4743.91
6.	प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र हेतु 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर से प्रभावित क्षेत्रफल	514.68	
7.	प्रस्तावित एकल पट्टे हेतु 30 मीटर प्लान्टेशन कोरीडोर से प्रभावित क्षेत्रफल	2257.21	79803.25
	प्रस्तावित वेयर हाउस एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	77546.04	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवेदित भूमि के 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 4743.91 वर्गमीटर भूमि का कब्जा अधिशाषी अभियन्ता द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	वेयर हाउसिंग भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने कारण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भिजवाया जाना प्रस्तावित है।	–

32. जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा ...../एन पर की गई है।

33. प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रकरण ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 174 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 175 रकबा 0.42 हैक्ट. ख.नं. 200 रकबा 0.87 हैक्ट. ख.नं. 201 रकबा 0.92 हैक्ट. ख.नं. 202 रकबा 0.28 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 2.51 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजन हेतु दिनांक 6.2.2015 को पारित किया जा चुका है एवं संशोधित 90ए का अनुज्ञा आदेश वेयर हाउस प्रयोजन हेतु दिनांक 4.3.2021 को पारित किया जा चुका है। तदउपरांत वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 09.06.2021 को जारी की जा चुकी है।
   आवेदक द्वारा 90ए की आवेदित भूमि रकबा 6.0875 हैक्ट. के साथ पूर्व में अनुमोदित योजना से लगती हुई ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 174, 175, 200, 201, 202 किता 5 कुल रकबा 2.51 हैक्ट. भूमि को सम्मिलित करते हुये पूर्व में जारी पट्टे को समर्पित करते हुये संशोधित वेयर हाउस प्रयोजन एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान 2025 के अनुसार यू–2 एचआईजेड भू–उपयोग में प्रस्तावित है, जिसमें राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 में वेयर हाउस गतिविधि अनुज्ञेय है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में स्थित 12 मीटर चौड़ी सडक पर आवेदित भूमि के पूर्व दिशा में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–द्वितीय अनुमोदित है। उक्त 12 मीटर चौड़ी सड़क को कमिटमेंट अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि में पूर्व में जारी लीजडीड में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि कुल क्षेत्रफल 1758.86 वर्गमीटर प्रस्तावित की गई थी। आवेदक द्वारा वर्तमान में नियमानुसार 4743.91 वर्गमीटर (सुविधा क्षेत्र हेतु पहुंच मार्ग को शामिल करते हुये) सुविधा क्षेत्र को दो भागों में प्रस्तावित किया गया है। पूर्व जारी पट्टे में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र के दक्षिणी भाग से लगते हुये एवं उक्त

सुविधा क्षेत्र को पूर्व प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र में से पहुंच मार्ग मानते हुये लगभग 1679.86 वर्ग मीटर भूमि प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से गुजर रही पूर्व अनुमोदित योजना की कमिटमेंट की 12.00 की सडक पर लगभग 1774.69 वर्ग मीटर भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. पूर्व में जारी लीजडीड में प्लानटेंशन बैल्ट के संबध में राज्य सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 25.3.2013 अनुसार प्लाटेंशन कोरिडोर का स्वामित्व आवेदक का रहेगा व प्लानटेंशन कोरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जायेगा व सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावेगी।
5. प्रस्तावित भूमि जयपुर–अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। जिसमें 90 मीटर का मुख्य मार्ग एंव 30–30 मीटर का प्लानटेशन कोरीडोर प्रस्तावित है। 90 मीटर रोड़ में जाने वाली आवेदक की भूमि 994.23 वर्गमीटर का प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित की जा चुकी है, पृष्ठ संख्या 163–164/सी पर संलग्न कार्यालय टिप्पणी के पैरा 117–120/एन अनुसार भूमि का कब्जा अधिशाषी अभियन्ता द्वारा पूर्व में लिया जा चुका है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि विद्युत विभाग की 11 के.वी. एल.टी.लाईन से प्रभावित है, जिसे दूसरे स्थान पर स्थानान्तरित किये जाने के पश्चात भूमि की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदक द्वारा आवेदित एकल पट्टे में रीको के पैरामीटर्स लागू होंगें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 174 रकबा 0.02 हैक्ट. ख.नं. 175 रकबा 0.42 हैक्ट. ख.नं. 200 रकबा 0.87 हैक्ट. ख.नं. 201 रकबा 0.92 हैक्ट. ख.नं. 202 रकबा 0.28 हैक्ट. किता 5 कुल रकबा 2.51 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए का अनुज्ञा आदेश आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजन हेतु दिनांक 6.2.2015 को पारित किया जाकर उक्त भूमि का संशोधित 90ए का अनुज्ञा आदेश वेयर हाउस प्रयोजन हेतु दिनांक 4.3.2021 को पारित किया जा चुका है। तदउपरांत वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 09.06.2021 को जारी की जा चुकी है। आवेदक द्वारा दिनांक 06.07.22 को पारित धारा 90ए शुदा अतिरिक्त भूमि रकबा 6.0875 हैक्ट. के साथ पूर्व में अनुमोदित योजना से लगती हुई ग्राम सारंगपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 174, 175, 200, 201, 202 किता 5 कुल रकबा 2.51 हैक्ट. भूमि को सम्मिलित करते हुये पूर्व में जारी पट्टे को समर्पित करते हुये संशोधित वेयर हाउस प्रयोजन एकल भूखण्ड ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि मास्टर प्लान 2025 के अनुसार यू–2 एचआईजेड भू–उपयोग में प्रस्तावित है, जिसमें राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 में वेयर हाउस गतिविधि अनुज्ञेय है।

उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि में पूर्व में जारी लीजडीड में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि कुल क्षेत्रफल 1758.86 वर्गमीटर प्रस्तावित की गई थी। आवेदक द्वारा वर्तमान में नियमानुसार 4743.91 वर्गमीटर (सुविधा क्षेत्र हेतु पहुंच मार्ग को शामिल करते हुये) सुविधा क्षेत्र को दो भागों में पूर्व जारी पट्टे में प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र के दक्षिणी भाग से लगते हुये एवं उक्त सुविधा क्षेत्र को पूर्व प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र में से पहुंच मार्ग मानते हुये लगभग 1679.86 वर्ग मीटर भूमि तथा दक्षिणी भाग से गुजर रही पूर्व अनुमोदित योजना की कमिटमेंट की 12.00 की सडक पर लगभग 1774.69 वर्ग मीटर भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ वेयर हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–द्वितीय 12 मीटर चौड़ी सडक पर अनुमोदित है। उक्त सड़क को कमिटमेंट अनुसार 12 मीटर चौड़ी रखा जावे। उक्त 12.00 मीटर सडक से प्रभावित भूमि आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।
2. पूर्व में जारी लीजडीड में प्लानटेंशन बैल्ट के संबध में राज्य सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 25.3.2013 अनुसार प्लाटेंशन कोरिडोर का स्वामित्व आवेदक का रहेगा व प्लानटेंशन कोरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जावे व सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावे।
3. जयपुर–अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग की 90 मीटर सडक से प्रभावित 994.28 वर्गमीटर भूमि प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित करवाई जाकर सडक से प्रभावित भूमि का अधिशाषी अभियंता द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त करने के उपरांत ही लीजडीड जारी की जावे।
4. आवेदित भूमि पर से गुजर रही 11 के.वी. एल.टी.लाईन स्थानान्तरित किये जाने के पश्चात भूमि की लीजडीड जारी की जावे।
5. आवेदक से पूर्व जारी लीजडीड को समर्पित करवाई जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।
6. आवेदक से संशोधन शुल्क लिया जावे।
7. आवेदक द्वारा आवेदित एकल पट्टे में रीको के पैरामीटर्स लागू होंगें।

8.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होंगें।
9.	आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
10.	आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्या:-11 (323/24.08.2022) (जोन-12)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः-आवासीय योजना (सिंवार सिटी विस्तार) प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन-12</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृ. सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">सोमा ब्लॉकप्रिन्टस् प्रा.लि. निदेशक राधाकृष्ण ज.मु.आम एस्टोन्डिंग बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक करण यादव पुत्र श्री गणेश नारायण।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नं. 789, 784 कुल किता 2 रकबा 1.9921 हैक्टयर</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>789</td><td>0.5817</td><td>बारानी-3</td></tr>
<tr><td>784</td><td>2.5166</td><td>चाही, जाव, बारानी-2</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>789</td><td>0.4600</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>784</td><td>1.5322</td></tr>
<tr><td>कुल किता 02</td><td>रकबा 1.9921 हैक्ट.</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नं. 789, 784 कुल किता 2 रकबा 1.9921 हैक्टयर का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए के संशोधित आदेश दिनांक 27.07.2022 को सोमा ब्लॉकप्रिन्टस् प्रा.लि. निदेशक राधाकृष्ण ज.मु.आम एस्टोन्डिंग बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक करण यादव पुत्र श्री गणेश नारायण के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90-ए/90-बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>50</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले-आउट, 90-ए/ 90-बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप</td><td>—</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले-आउट है अथवा प्लांटेड ले-आउट है।</td><td colspan="3">प्लांटेड ले-आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले-आउट/प्लाटेड ले-आउट/ले-आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी</td><td colspan="3">प्लांटेड ले-आउट</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार भू-उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना- 2025 के अनुसार भू-उपयोग</td><td colspan="3">मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय व 30 मीटर चौडी सेक्टर सडक के सहारे-सहारे 15 मीटर गहराई की सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी दर्शित है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग</td><td colspan="3">आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। भू-उपयोग आवासीय व 30 मीटर चौडी सेक्टर सडक के सहारे-सहारे 15</td><td>—</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="3">मीटर गहराई की सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी दर्शित है तथा मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि 30 मीटर की 2 प्रस्तावित सडकों से प्रभावित है जिसमें 30 मीटर की 1 सडक की स्थिति भिन्न दर्शित है।</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।</td></tr>
<tr><td>16.</td><td colspan="2">सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">प्रभावित है।</td><td>—</td></tr>
</table>

17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय गतिविधि।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को आवेदक की भूमि को छोडकर 3.75 मीटर बीटी सडक सहित 12 मीटर का मार्गाधिकार उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के उत्तर, पश्चिम व दक्षिण दिशा में विद्यमान रास्ता दर्शित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान की प्रति संलग्न है तथा कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण		

प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
आवासीय	7896.80	60.03
रिटेल कॉमर्शियल	84.54	00.64
पार्क	660.47	05.02
सोलिड वेस्ट डिस्पोजल/टावर	78.33	00.60
रोड	13155.88	40.08
कुल ऐरिया	**23825.51**	**100.00**
30 मीटर सेक्टर सडक का क्षेत्रफल	**3538.26**	
कुल सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्रफल	**3226.86**	
कुल क्षेत्रफल	**6765.12**	**100.00**
जविप्रा सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्र	**1535.57**	**22.69**
खातेदार सेक्टर व्यावसायिक क्षेत्र	**1691.29**	**25.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	आवेदित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम है। अतः नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u> पत्रावली के पैरा 21–22/एन पर की गई है।		
33.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u> 1. प्रस्तावित योजना मानचित्र में खसरा नं. 784 रकबा 2.5166 हैक्टेयर व 789 रकबा 0.5817 हैक्टेयर में से धारा 90ए के आदेश अनुसार खसरा नं. 784 रकबा 1.5322 हैक्टेयर व 789 रकबा 0.4600 हैक्टेयर के आदेश जारी किये गये हैं। अतः उक्त भूमि पर ही जोन द्वारा आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		

	2. मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग गैस पाईप लाईन के ग्रीन कोरीडोर से प्रभावित दर्शित है। जोन रिपोर्ट अनुसार गैस पाईप लाईन व ग्रीन कोरीडोर प्रश्नगत भूमि को प्रभावित नहीं करता है एवं कुछ दूरी पर स्थित है। अतः मौका स्थिति अनुसार गैस पाईप लाईन के अलाईमेंट को समिति द्वारा मान्य किये जाने तथा उक्त संशोधन का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12.00 मीटर से पहुंच मार्ग (आवेदक की भूमि को छोडकर 3.75 मीटर बी.टी. सडक सहित 12.00 मीटर) उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। उक्त पहुंच मार्ग की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित योजना जोनल विकास योजना की 30.00 मीटर व गैरमुमकिन रास्ते से 3 भागों में विभाजित होती है। 5. प्रश्नगत योजना के मध्य खसरा संख्या 788, 786, 785 स्थित है। राजस्व रिकार्ड अनुसार उक्त खसरे गैरमुमकिन रास्ते के नाम दर्ज है। अतः खसरा संख्या 788, 786 व उक्त खसरों के दोनों ओर आवेदक की भूमि के मध्य 18.00 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुये योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना के उत्तरी दिशा में खसरा संख्या 790 स्थित है जो कि राजस्व रिकार्ड अनुसार बंजड डोल दर्ज है। आवेदक द्वारा मौके की स्थिति अनुसार 9.00 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त रास्ता पूर्वी भाग में जोनल विकास योजना की 30.00 मीटर सडक व पश्चिमी भाग में गैरमुमकिन रास्ते के खसरा संख्या 788 से मिलती है। उक्त सडक लगभग 200 मीटर लंबाई में है। अतः उक्त सडक का मार्गाधिकार 9.00 मीटर रखे जाने के सबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 30.00 मीटर सडक के सहारे–सहारे दर्शित व्यावसायिक भू–पट्टी में स्वयं के पक्ष में 25 प्रतिशत एवं जविप्रा के पक्ष में 21.57 प्रतिशत भूखण्ड आरक्षित रखे गये है। उक्त सेक्टर व्यावसायिक भूखण्डों को जविप्रा व आवेदक के पक्ष में समानुपात में रखा जाना प्रस्तावित है। 7. उक्त के अतिरिक्त आवेदक के उत्तरी भाग में स्थित भूमि का आंशिक भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के साथ प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–भाग में प्रस्तावित है, जिसे आवेदक द्वारा सेक्टर व्यावसायिक भू–भाग में प्रस्तावित ना करते हुये आवासीय भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित करते हुये योजना के आवासीय क्षेत्र में शामिल किया गया है। उक्त भू–भाग को आवेदक के सेक्टर व्यावसायिक भाग में माना जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदक द्वारा फुटकर व्यावसायिक आवासीय भूखण्डों के मध्य प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक को भूखण्ड संख्या 15, 16 व 17 के स्थान पर प्रस्तावित करते हुये उक्त भूखडों को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के स्थान पर परिवर्तन किया जावे, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदित भूमि सडकों के कारण तीन भागों में विभाजित है। संपूर्ण योजना के क्षेत्रफल अनुसार योजना के 5 प्रतिशत पार्क एक भाग में प्रस्तावित किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रस्तावित योजना आंतरिक विकास कार्य हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने प्रस्तावित है। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
समिति का निर्णयः– समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा प्रकरण में निम्न बिन्दुओं पर परीक्षण हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गयाः– 1. दिनांक 27.07.2022 के संशोधित आदेश से पूर्व धारा 90–ए के आदेश में भूमि कितनी थी और प्रयोजन क्या था ? 2. खसरों का आंशिक भाग 90–ए आदेशों में शामिल किया है, तो क्या खसरों की तरमीम हो चुकी है? 3. बिन्दु संख्या 33(5) में उल्लेखित खसरा नं0 785 का क्या किया ?	

एजेण्डा संख्याः–12 (323 / 24.08.2022)(जोन–12)

विषयः–मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3बी के तहत "सिंवार सिटी" योजना अनुमोदन बाबत्।						जोन–12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		सोमा ब्लॉकप्रिन्टस् प्रा.लि. निदेशक राधाकृष्ण ज.मु.आम एस्टोन्डिंग बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक करण यादव पुत्र श्री गणेश नारायण।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नं. 782, 782 / 1133, 783, 784, 870 / 1137, 789 कुल किता 6 रकबा 4.1792 हैक्ट.			–
3	जमाबंदी अनुसार किरम एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			782	2.4913	चाही–3, जाव–3, बारानी–2	
			782 / 1133	0.1644	चाही–3, जाव–3	
			783	0.0253	गै.मु.चाह	
			784	2.5166	चाही–3, जाव–3, बारानी–2	
			870 / 1137	0.3920	बारानी–1	
			789	0.5817	बारानी–3	
		90ए के पश्चात्	782	2.4913	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			782 / 1133	0.1644		

			783	0.0253		
			784	0.9845		
			870 / 1137	0.3920		
			789	0.1217		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सिवांर तहसील जयपुर के खसरा नं. 782, 782 / 1133, 783, 784, 870 / 1137, 789 कुल किता 6 रकबा 4.1792 हैक्ट. का (मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3बी) प्रयोजनार्थ धारा 90ए के आदेश दिनांक 27.07.2022 को सोमा ब्लॉकप्रिन्टस् प्रा.लि. निदेशक राधाकृष्ण ज.मु.आम एस्टोन्डिंग बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. निदेशक करण यादव पुत्र श्री गणेश नारायण के पक्ष में पारित किया गया।	–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3बी	–
6.	आवेदित उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3बी	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3बी।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3बी।	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व 30 मीटर चौडी सेक्टर सडक के सहारे–सहारे 15 मीटर गहराई की सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। भू–उपयोग आवासीय व 30 मीटर चौडी सेक्टर सडक के सहारे–सहारे 15 मीटर गहराई की सेक्टर कॉमर्शियल पट्टी दर्शित है तथा मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूमि 30 मीटर, 18 मीटर व 60 मीटर चौडी सडकों से प्रभावित है जो कि भिन्न दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार जिसके अनुसार प्रार्थी द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिया गया है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आंशिक प्रभावित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय गतिविधि।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को आवेदक की भूमि को छोडकर 3.75 मीटर बीटी सडक सहित 9 मीटर का मार्गाधिकार उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर, पूर्व व दक्षिण दिशा में विद्यमान बी.टी. रोड दर्शित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान की प्रति संलग्न है तथा कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नहीं है।	--
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रभावित नहीं हैं।	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

प्रयोजन		क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत	Saleable
आवासीय	ईडब्ल्यूएस भूखण्ड	4264.73	10.20 %	52.66
	एलआईजी भूखण्ड	11807.30	28.25 %	
	एमआईजी–ए	5000.83	11.97 %	
रिटेल कॉमर्शियल		934.79	02.24 %	
फैसिलिटी		2092.63	05.01 %	47.34
सोलिड वेस्ट/मोबाईल टावर		104.62	00.25 %	
पार्क		2099.04	05.02 %	
रोड		15488.06	37.06 %	
कुल स्कीम क्षेत्रफल		41792.00	100.00 %	100.00 %

भूखण्डों का विवरण:–

प्रयोजन	भूखण्डों की संख्या	प्रतिशत
ईडब्ल्यूएस भूखण्ड	98	30.81
एलआईजी भूखण्ड	169	53.14
एमआईजी–ए	51	16.05

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 3बी के अन्तर्गत	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:– पत्रावली के पैरा 21–22/एन पर की गई है।		

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**

1. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 में पब्लिक सेमी पब्लिक भू–उपयोग के अंर्तगत दर्शित है। उक्त भू–उपयोग में मुख्यमंत्री जन–आवास योजना अनुज्ञेय है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. मास्टर प्लान की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग गैस पाईप लाईन के ग्रीन कोरीडोर से प्रभावित दर्शित है। जोन रिपोर्ट अनुसार गैस पाईप लाईन व ग्रीन कोरीडोर प्रश्नगत भूमि को प्रभावित नहीं करता है एवं कुछ दूरी पर स्थित है। अतः मौका स्थिति अनुसार गैस पाईप लाईन के अलाईमेंट को समिति द्वारा मान्य किये जाने तथा उक्त संशोधन का अंकन मास्टर प्लान शाखा में करवाया जाना प्रस्तावित है।
3. मास्टर प्लान की 48.00 मीटर सडक व 30.00 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत योजना के पश्चिमी भाग से मास्टर प्लान की 30.00 मीटर चौडी सडक गुजर रही है। आवेदक द्वारा उक्त सडक के सहारे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक के स्थान पर मुख्यमंत्री जनआवास योजना के तहत एमआईजी–ए के आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी, पूर्वी भाग के सहारे सहारे खसरा संख्या 871, 781, 757/1129 (किस्म गैरमुमकिन रास्ता) मौके पर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त गैरमुमकिन रास्ते को 18.00 मीटर प्रस्तावित किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत योजना के उत्तरी भाग में योजना के प्रस्तावित खसरे के मध्य खसरा संख्या 786, 785 व 870 स्थित है। खसरा संख्या 786 पट्टीनुमा रूप में खसरा संख्या 785 के साथ लगते हुये स्थित है। उक्त दोनों खसरे एक भूमि के रूप में स्थित है। दोनों खसरों की भूमि का जो भाग मास्टर प्लान की 30 मीटर सडक के पूर्वी ओर स्थित है, का जविप्रा द्वारा पृथक से डिमार्केशन करते हुये कब्जे में लिया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत योजना के उत्तरी छोर पर विद्यमान सडक स्थित है, उक्त सडक लगभग 100 मीटर लंबाई में स्थित है उक्त सडक को मार्गाधिकार 9.00 मीटर किये जाने के सबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रस्तावित योजना मानचित्र में एमआईजी ए के भूखण्ड संख्या 01, 02 व 03 व पार्क के मध्य नियमानुसार 3.00 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत योजना के मध्य स्थित खसरा नं. 783 गैरमुमकिन चाह की भूमि को वाटर हार्वेस्टिंग के उपयोग में आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु दिनांक 25.11.2021 के तहत पार्किंग व पाथ–वे एवं अन्य प्रावधानों की सुनिश्चितता किया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. योजना में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार मोबाईल टावर हेतु भूमि आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।

12. प्रार्थी द्वारा मुख्यमंत्री जनआवास योजना 3–बी के तहत योजना अनुमोदन प्रस्तावित की गई है। अतः योजना में भूखण्डों निर्माण मुख्यमंत्री जनआवास योजना के प्रावधान के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स मुख्यमंत्री जनआवास योजना 2015 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 07.09.22 के तहत परीक्षण एवं खसरा न. 870 के सबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु उपायुक्त जोन का निर्देशित किया गया। प्रकरण को स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–13 (323/24.08.2022)(जोन–12)

विषयः– आवासीय योजना "श्री नाथ एनक्लेव" प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत्।						जोन–12
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री नरेश कुमार पुनियां पुत्र श्री दयाचन्द पुनियां व श्री अजय कासलीवाल पुत्र श्री गुलाचन्द कासलीवाल।			
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिरसी, तहसील जयपुर के खसरा नं. 528 रकबा 0.9864 हैक्ट. 535 रकबा 0.7208 हैक्ट. किता 02 कुल रकबा 1.7072 हैक्ट.			
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			528	0.9864	बंजड–1	
			535	0.7208	बंजड–1	
			कुल किता 02	रकबा 1.7072 है0		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			528	0.9864	आवासीय	
			535	0.7208		
			कुल किता 02	रकबा 1.7072 है0		–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिरसी, तहसील जयपुर के खसरा नं. 528 रकबा 0.9864, 535 रकबा 0.7208 किता 02 कुल रकबा 1.7072 हैक्ट. भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 06.07.2022 को श्री नरेश कुमार पुनियां पुत्र श्री दयाचन्द पुनियां व श्री अजय कासलीवाल पुत्र श्री गुलाचन्द कासलीवाल के पक्ष में पारित की गई है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजन			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	आवासीय योजना	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। जविप्रा 1982 की धारा 25 के तहत आवासीय किया जा चुका है।	—
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–1 आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। जिसमें भू–उपयोग यू–1 आवासीय है तथा जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	प्रस्तावित योजना मानचित्र के अनुसार आवेदित भूमि में से 18 मीटर चौडी जोनल विकास योजना की सडक गुजर रही है। जिसमें आवेदक की 2312.69 वर्गमीटर भूमि प्रभावित हो रही है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–1 आवासीय दर्शित है जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि पहुँच मार्ग सिरसी बिन्दायका जिसका आरओडब्ल्यू 12–15 मीटर चौडाई में उपलब्ध है जो कि 4.5 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रभावित नहीं है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। सर्वे संलग्न है परन्तु प्रमाणित नहीं है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—

26.	जोन प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 59/सी		

क्र.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत
1.	आवासीय	8901.50	52.15
2.	कॉमर्शियल	599.72	03.51
3.	रिटेल कॉमर्शियल	180.00	01.05
4.	पार्क	854.09	05.00
5.	सोलिड वेस्ट डिस्पोजल	50.00	00.29
6.	टेलिकॉम टावर	10.00	00.06
7.	पब्लिक यूटिलिटी (टॉयलेट)	10.00	00.06
8.	जेड.डी.पी.रोड	2312.69	13.55
9.	सडक	4154.00	24.33
	कुल एरिया	17072.00	100.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	आवेदित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम है। अतः नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः— पत्रावली के पैरा 16/एन पर की गई है।		

33. प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—

1. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट विश्लेषण में धारा 90ए का क्षेत्रफल अंकित करते हुये योजना प्रस्तावित की गई है परंतु पृष्ठ संख्या 59/सी पर संलग्न अनुसार योजना में कुछ भूमि खसरा सीमा से बाहर दर्शित हैं एवं कुछ भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर दर्शित है। उक्त भूमियों का जोन से परीक्षण करवाया गया एवं उक्त के क्रम में खसरे सीमा से बाहर 5.41 वर्ग मीटर भूमि आवासीय एवं 9.21 वर्ग मीटर भूमि सडक क्षेत्र में कुल 14.62 वर्ग मीटर भूमि अंकित है। उक्त के अतिरिक्त 52.76 वर्ग मीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर दर्शित है। उपरोक्त तथ्यों के क्रम में आवेदक का कुल क्षेत्रफल 17072 वर्ग मीटर के स्थान पर 17004.62 वर्ग मीटर बनता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. उपरोक्त बिन्दु संख्या 01 के क्षेत्रफल अनुसार आवासीय क्षेत्रफल 8901.05 वर्ग मीटर के स्थान पर 8896.09 वर्ग मीटर प्राप्त होता है एवं विक्रय योग्य क्षेत्रफल 56.90 प्रतिशत होता है। प्रश्नगत योजना 02 हैक्टेयर से कम है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.11.2021 के अनुसार 2 हैक्ट. से कम की योजनाओं का अनुपात 70:30 रखे जाने का प्रावधान किया गया है। उक्त के अतिरिक्त योजना में 852.09 वर्ग मीटर भूमि पार्क हेतु आरक्षित रखी गई है जो कि संशोधित क्षेत्रफल के अनुसार 5.02 प्रतिशत होता है। अतः उक्त क्षेत्रफल नियमानुसार होने के कारण मान्य किया जाना उचित होगा।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में आवेदक द्वारा सामान्य व्यावसायिक भूखण्ड हेतु चार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसमें से भूखण्ड संख्या सी–1 व सी–2 40 फीट चौडी सडक पर प्रस्तावित किये गये है तथा भूखण्ड सी–3 व सी–4 60 फीट चौडी सडक पर प्रस्तावित किये गये है। आवेदित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम है, राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.11.2021 के अनुसार 2 हैक्ट. से कम की योजनाओं का अनुपात 70:30 रखे जाने का प्रावधान किया गया है। अतः आवेदित योजना में सी–3 व सी–4 भूखण्डों का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है, शेष अन्य भूखण्ड 40 फीट सडक पर स्थित होने के कारण सामान्य आवासीय उपयोग हेतु रखे जाने प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित योजना जोनल प्लान 11बी में स्थित है। जिसमें आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–1 आवासीय है तथा जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त 18 मीटर चौडी जोनल विकास योजना सडक से प्रभावित भूमि 2312.69 वर्गमीटर निःशुल्क समर्पित करवाई जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि में से गुजर रही विद्युत लाईन को हटवाने/शिफ्टिंग करवाये जाने हेतु जेवीवीएलएल में राशि जमा करवाई जा चुकी है। अतः योजना में विद्युत लाईन शिफ्ट होने के पश्चात् ही पट्टे जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

	8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा बीपीसी एलपी शाखा द्वारा प्रस्तुत विचारणीय बिन्दु संख्या 1 से 6 को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना (श्रीनाथ एनक्लेव) ले–आउट मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावे।
2. आवेदक के कब्जे से बाहर की भूमि एवं खसरा सीमा के बाहर की भूमि को छोडते हुये मानचित्र जारी किया जावे।
3. प्रकरण 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
4. भूखण्डों पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
6. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/उपविभाजन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
7. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

<u>एजेण्डा संख्याः–14 (323/24.08.2022)(जोन–12)</u>

विषयः–आवासीय योजना वैशाली रेजीडेन्सी मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–01
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री हरिनारायण पुत्र श्री नानूराम जाति यादव निवासी 51, जयपुरियों का बाढ, सिरसी, जयपुर राज. श्री जगदीश प्रसाद यादव पुत्र श्री नानूराम यादव जाति यादव निवासी 51, जयपुरियों का बाढ, सिरसी, जयपुर राज.			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयपुरियो का बास तहसील जयपुर के खसरा नं. 75/3 कुल किता 1 रकबा 0.9738 हैक्टयर।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	–
			75/3	0.9738 हैक्टेयर	बारानी	
			कुल किता 01	रकबा 0.9738 है0		
		90ए के पश्चात्	75/3	0.9738 है0	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			कुल किता 01	रकबा 0.9738 है0		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफलव आवेदक का नाम		ग्राम जयपुरियो का बास तहसील जयपुर के खसरा नं. 75/3 कुल किता 1 रकबा 0.9738 हैक्टयर भूमि की मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3सी के स्थान पर सामान्य आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 08.08.2022 को खातेदार श्री हरिनारायण पुत्र श्री नानूराम जाति यादव, श्री जगदीश प्रसाद यादव पुत्र श्री नानूराम यादव जाति यादव निवासी के पक्ष में की गई है, जिसका नामान्तकरण जविप्रा के पक्ष में हो चुका है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन।			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजन।			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है।			34, 50
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक भाग डिस्ट्रिक कॉमर्शियल दर्शित है।			–

12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना 11बी अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं आंशिक भाग डिस्ट्रिक कॉमर्शियल दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR- 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय गतिविधियां अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/DPCR- 2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग .में आवासीय गतिविधियां अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दुः–			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान 3.75 मीटर बी. टी. रोड जिसका आर ओ डब्ल्यू आवेदित आवेदित भूमि से 9.00 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है व उपरोक्त रोड ग्रामीण होने के कारण 18.00 मीटर प्रस्तावित की हुई है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में विद्यमान रास्ता दर्शित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दुः–			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे संलग्न है तथा मौके पर भूमि रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/ रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	एलटी से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषणः–(82/सी)		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	5495.09	57.15
2.	रिटेल व्यावसायिक	60.00	00.63
3.	पार्क	477.88	05.00
4.	ठोस कचरा प्रबंधन	50.00	00.52
5.	टेलीकॉम टावर	10.76	00.11
6.	पब्लिक यूटीलिटी	10.16	00.11
7.	रोड	3450.89	36.12
	योजना का कुल क्षेत्रफल	9554.79	100.00
8.	कब्जे से बाहर की भूमि	183.21	
9.	आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल	9738.00	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	

29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–पत्रावली के पैरा 109/एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रकरण में धारा 90ए के आदेश अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 9738 वर्ग मीटर है जिसमें से प्रार्थी के कब्जे की भूमि 9554.79 वर्ग मीटर भूमि पर आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है तथा कब्जे से बाहर की भूमि 183.21 वर्ग मीटर भूमि को योजना में शामिल नहीं किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का 20.06 प्रतिशत भूमि जोनल विकास योजना में डिस्ट्रिक कॉमर्शियल भू–उपयोग के अंतर्गत दर्शित है तथा शेष 79.94 प्रतिशत भाग आवासीय भू–उपयोग में दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में निदेशक आयोजना द्वारा प्रश्नगत भूमि के धारा 90ए से पूर्व डिस्ट्रिक कॉमर्शियल क्षेत्र में डिस्ट्रिक कॉमर्शियल के अनुमत उपयोगों को ही मान्य किये जाने के सबंध में टिप्पणी अंकित की गई थी। उक्त के पश्चात् संपूर्ण क्षेत्र का आवासीय उपयोग में धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा की अथोरिटी की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 के एजेण्डा नं.61.5(1) के अनुसार "यदि किसी विशिष्ट भूखण्ड में भिन्न भिन्न भू–उपयोग अंकित हो गये हो तो भू–उपयोग का निर्धारण करते समय प्रमुख उपयोग के अनुसार ही उस भूखण्ड का भू–उपयोग मान्य किया जावे" के अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख करते हुये योजना अनुमोदन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त निर्णय के क्रम में आवेदित भूमि का संपूर्ण भू–उपयोग आवासीय मान्य किये जाने के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 75/3 पर आपत्ति प्राप्त हुई, जिसके निस्तारण के सबंध में जोन द्वारा अवगत कराया गया है। जिसके सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि एलटी लाईन से प्रभावित है। जिसके शिफ्ट करने के सबंध में जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2.00 हैक्ट. से कम होने के कारण इडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।		

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा निम्न बिन्दुओं पर परीक्षण हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गयाः–

1. **बिन्दु संख्या–19 के अनुसार विद्यमान पहुचं मार्ग 9.00 मीटर से अधिक चौडाई में उपलब्ध है, जबकि 90–ए हेतु पहुंच मार्ग की विद्यमान चौडाई 12.0 मी. उपलब्ध होना आवश्यक है।**
2. **जब योजना के आंशिक भाग का भू–उपयोग डिस्ट्रीक्ट कामर्शियल है, तो जोन द्वारा आवासीय हेतु 90–ए की कार्यवाही क्यों की गयी ? दिनांक 13.10.2012 का आदेश किसी विशिष्ट भूखण्ड के लिए है ना कि किसी कृषि भूमि के लिए।**

एजेण्डा संख्याः–16 (323/24.08.2022)(जोन–13)

विषयः– आवेदक श्री शंकर लाल शर्मा, मोहन लाल शर्मा, चन्द्रकान्त शर्मा, आनन्दराम शर्मा पुत्रान् स्व. श्री रामराय शर्मा द्वारा राजस्व ग्राम–कनोता, तहसील–बस्सी के ख.नं. 304/1 रकबा 10 बीघा में से 10011 वर्गमीटर भूमि पर अनुमोदित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के आकार में हुये परिवर्तन के अनुमोदन के सबंध में।	जोन–13
प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. प्रकरण में पूर्व में जोन द्वारा खसरा सुपरईम्पोज सर्वे मानचित्र के आधार पर जेडएलसी की जाकर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान का अनुमोदन तत्कालीन आयुक्त महोदय द्वारा किया जाकर तथा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन दिनांक 08.05.2015 को किया गया है। ग्राम कानोता तहसील बस्सी के खसरा न. 304/1 में से दिनांक 18.05.2016 को जविप्रा द्वारा पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 1620.00 व.मी. की लीजडीड जारी होने के उपरान्त पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्शित नापों में परिवर्तन दर्शाते हुए आवेदकगणों द्वारा संशोधित सर्वे मानचित्र एवं नक्शा ट्रेस प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में धारा 90वी के आदेश खसरा संख्या 304/1 के दिनांक 26.08.2008 जारी किये गये है, परंतु वर्ष 2016 में भूमि तरमीम होने के क्रम में उक्त भूमि का खसरा संख्या में परिवर्तन किया गया। अतः तरमीम किये जाने के उपरांत नवीन खसरा संख्या 1016/304 को पूर्व की गई धारा 90वी के आधार पर मान्य किये जाने के सबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	

2. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं राज्य सरकार द्वारा दिनांक 08.05.2015 को प्रकरण में निम्नानुसार स्वीकृति प्रदान की गई:–"राजस्व ग्राम कानोता तहसील बस्सी के खसरा संख्या 304/1 रकबा 10 बीघा भूमि में से धारा 90बी शुदा 10011 वर्ग मीटर तथा सडक सीमा हेतु स्वयं की खातेदारी भूमि खसरा संख्या 304/1 में से समर्पित 817.00 पर्ग मीटर भूमि को सम्मिलित करते हुये खसरा सुपरईम्पोज करने पर प्राप्त 10828.00 वर्ग मीटर भूमि में से सडक सीमा में निहित 828 वर्ग मीटर भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करने के उपरांत शेष 10,000 वर्ग मीटर भूमि का गैर आवासीय (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।" उक्त स्वीकृति के क्रम में सडक सीमा में निहित 828.00 वर्ग मीटर भूमि हेतु आवेदकों द्वारा खसरा नम्बर 1152/304 से जविप्रा के हक में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के सबंध में समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. राज्य सरकार द्वारा प्रदान की गई स्वीकृति एवं जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव के क्रम में आवेदक को सडक हेतु समर्पित करने के उपरांत 10,000 वर्ग मीटर भूमि का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. उक्त प्रकरण में पूर्व में आयुक्त महोदय से अनुमोदन उपरांत राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जा चुकी है। जोन द्वारा प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी की बैठक में रखे जाने हेतु प्रेषित किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रकरण भूमि के आकार में हुये परिवर्तन को मान्य किये जाने से सबंधित है। अतः पूर्व अनुमोदन के क्रम में भूमि में हुये परिवर्तन को मान्य करने के सबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 25.02.2009 के क्रम में पूर्व में रिसोर्ट एकल पट्टे हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति दिनांक 08.05.2015 को प्राप्त हो चुकी है। प्रकरण में पुनः राज्य सरकार की स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं के संबंध में निर्णय समिति स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार कनिष्ठ लेखाकार की टिप्पणी पैरा संख्या 270/एन अनुसार चालान संख्या 435977 दिनांक 01.10.2015 द्वारा संपूर्ण राशि जमा करवाई जा चुकी है। जिसकी सुनिशचितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में लेय समस्त राशियों के सबंध में जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में पूर्व में जोन द्वारा खसरा सुपरईम्पोज सर्वे मानचित्र के आधार पर जेडएलसी की जाकर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ ले–आउट प्लान का अनुमोदन तत्कालीन आयुक्त महोदय द्वारा किया जाकर तथा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन दिनांक 08.05.2015 को किया गया है। ग्राम कानोता तहसील बस्सी के खसरा न. 304/1 में से दिनांक 18.05.2016 को जविप्रा द्वारा पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 1620.00 व.मी. की लीजडीड जारी होने के उपरान्त पूर्व में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्शित नापों में परिवर्तन दर्शाते हुए आवेदकगणों द्वारा संशोधित सर्वे मानचित्र एवं नक्शा ट्रेस प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में धारा 90बी के आदेश खसरा संख्या 304/1 के दिनांक 26.08.2008 जारी किये गये है, परंतु वर्ष 2016 में भूमि तरमीम होने के क्रम में उक्त भूमि का खसरा संख्या में परिवर्तन किया गया।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव एवं राज्य सरकार द्वारा दिनांक 08.05.2015 को प्रकरण में निम्नानुसार स्वीकृति प्रदान की गई:–"राजस्व ग्राम कानोता तहसील बस्सी के खसरा संख्या 304/1 रकबा 10 बीघा भूमि में से धारा 90बी शुदा 10011 वर्ग मीटर तथा सडक सीमा हेतु स्वयं की खातेदारी भूमि खसरा संख्या 304/1 में से समर्पित 817.00 पर्ग मीटर भूमि को सम्मिलित करते हुये खसरा सुपरईम्पोज करने पर प्राप्त 10828.00 वर्ग मीटर भूमि में से सडक सीमा में निहित 828 वर्ग मीटर भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करने के उपरांत शेष 10,000 वर्ग मीटर भूमि का गैर आवासीय (रिसोर्ट) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने की स्वीकृति प्रदान की जाती है।" उक्त स्वीकृति के क्रम में सडक सीमा में निहित 828.00 वर्ग मीटर भूमि हेतु आवेदकों द्वारा खसरा नम्बर 1152/304 से जविप्रा के हक में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के सबंध में समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है।

राज्य सरकार द्वारा प्रदान की गई स्वीकृति एवं जोन द्वारा प्रेषित प्रस्ताव के क्रम में आवेदक को सडक हेतु समर्पित करने के उपरांत 10,000 वर्ग मीटर भूमि का पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।

उक्त प्रकरण में पूर्व में आयुक्त महोदय से अनुमोदन उपरांत राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जा चुकी है। जोन द्वारा प्रकरण को पुनः बीपीसी एलपी की बैठक में रखे जाने हेतु प्रेषित किया गया है।

समिति द्वारा पूर्व में आयुक्त महोदय द्वारा दी गई स्वीकृति एंव राज्य सरकार द्वारा प्रदान की गई स्वीकृति को मान्य करते हुये समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में की गई धारा 90बी एवं तत्पश्चात् की गई तरमीम के आधार पर भूखण्ड के आकार में हुये परिवर्तन को निम्न शर्तों के साथ मान्य किये जाने का निर्णय लिया गया:– 1. आवेदक से खसरा नम्बर 1152/304 की भूमि को जविप्रा के हक में निःशुल्क समर्पित करवाते हुये सडक हेतु दर्ज होने के उपरांत ही लीजडीड जारी की जावे। 2. राज्य सरकार द्वारा पूर्व में प्रदान की गई स्वीकृति में वर्णित क्षेत्रफल की ही लीजडीड जारी की जावे। 3. प्रकरण में आवेदक से लेय समस्त राशियों के सबंध में जोन स्तर पर सुनिश्चितता करने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे। 4. भूखण्ड पर सैटबैक जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 5. प्रकरण 4000 वर्ग मीटर से अधिक एवं पूर्व में राज्य सरकार द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में प्रदान की गई स्वीकृति के आकर में परिवर्तन होने के क्रम में राज्य सरकार से पुनः स्वीकृति प्राप्त की जावे।

एजेण्डा संख्याः–17 (323/24.08.2022)(जोन–14)

विषयः–आवासीय योजना गोविन्द बाग किस्टल का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन–14
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फा प्रोजेक्टस एल.एल.पी., श्री बृजमोहन जरिये मु.आम. मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फा प्रोजेक्टस एल.एल. पी. जरिये डेजिगनेटेड पार्टनर श्री रामस्वरूप चौधरी एवं सक्षम प्रभव बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक चन्द्रप्रकाश ढड्डा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बीलवाकंला तहसील सांगानेर खसरा नम्बर 735, 708/2184, 727/2151, 708, 709, 717, 718 कुल किता 07 कुल रकबा 1.69 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			735	0.32	चाही 3,जाव 3	
			708/2184	0.06	चाही 2	
			727/2151	0.05	चाही 3	
			708	0.38	चाही 2, जाव 2	
			709	0.46	चाही 2, जाव 2	
			717	0.20	चाही 2, जाव 2	
			718	0.22	चाही 2, जाव 2	
			किता 07	रकबा 1.69 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			735	0.32	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			708/2184	0.06		
			727/2151	0.05		
			708	0.38		
			709	0.46		
			717	0.20		
			718	0.22		
			किता 07	रकबा 1.69 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बीलवाकंला तहसील सांगानेर खसरा नम्बर 735, 708/2184, 727/2151, 708, 709, 717, 718 कुल किता 07 कुल रकबा 1.69 हैक्ट. के धारा 90ए आदेश दिनांक 16.08.2022 को मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फा प्रोजेक्टस एल.एल. पी., श्री बृजमोहन जरिये मु.आम. मैसर्स गोविन्द कृपा इन्फा प्रोजेक्टस एल.एल.पी. जरिये डेजिगनेटेड पार्टनर श्री रामस्वरूप चौधरी एवं सक्षम प्रभव बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक चन्द्रप्रकाश ढड्डा			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय प्रयोजन			–

7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉं	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	ग्रामीण	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवासीय	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	नहीं	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	नहीं	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 13/एन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना गोविन्द बाग प्राईम की 12 मीटर सड़क से मार्गाधिकार उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की पैरा 13/एन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे पृ.सं. 107/सी अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	11134.54	65.88
2.	RETAIL SHOP	126.00	00.75
TOTAL (1 + 2)		11260.54	66.63
3.	PARK	845.00	05.00
4.	S.W.M.	50.00	00.30
5.	MOB. TOWER	10.00	0.06
6.	P.U.	10.00	0.06

	7.	ROAD	4724.46	27.95
	TOTAL (3 TO 7)		5639.46	33.37
	TOTAL SCHEME AREA		16900.00	100.00
			1.69 HECT.	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः— पत्रावली के पैरा ...../एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः— 1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें पूर्व प्रेषित मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 37, 56, 76, 97 के मध्य स्थित 9.00 मीटर सडक में परिवर्तन करते हुये भूखण्डों के स्थान पर 9.00 मीटर सडक व 9.00 मीटर सडक के स्थान पर भूखण्ड संख्या 53 व 73 प्रस्तावित किया गया है। पूर्व प्रस्तावित मानचित्र में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 66.60 प्रतिशत था जो कि संशोधन के कारण 65.10 प्रतिशत हो गया है। उक्त संशोधित मानचित्र को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 30.11.2021 के अनुसार 2 हैक्टेयर से कम की योजनाओं का अनुपात 70:30रखे जाने का प्रावधान किया गया है। आवेदक द्वारा योजना 65.10:34.90 में प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. योजना 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 4. योजना के भूखण्डों पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे। 5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है 6. योजना में रहन हेतु 12.5 प्रतिशत भूखण्ड आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा आवेदक से प्राप्त संशोधित मानचित्र को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरांत निम्न शर्तों के साथ आवासीय योजना (गोविन्द बाग क्रिस्टल) ले–आउट मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में राशि ली जावे।
2. भूखण्डों पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
3. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होगें।
4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/उपविभाजन आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
5. आंतरिक विकास के पेटे नियमानुसार 12.5 प्रतिशत भूखण्ड रहन रखे जाने होगें।

एजेण्डा संख्याः—18 (323/24.08.2022) (जोन—14)

विषयः—अनुमोदित आवासीय योजना साउथ एक्स के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर योजना साउथ एक्स ए ब्लॉक के ले–आउट अनुमोदन हेतु लिये गये बीपीसी एलपी की बैठक दिनांक 24.06.22 के निर्णय के बिन्दु संख्या 02 व 04 पर पुनः विचार हेतु।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी बैठक दिनांक 24.06.2022 में रखा जाकर समिति द्वारा बिन्दु संख्या 02 व 04 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

2. योजना के भूखण्ड संख्या ए–49 से ए–42 तक 394.35 वर्ग मीटर भूमि अतिरिक्त 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित करते हुये ए–42 की अतिरिक्त भूमि ए–41 में शामिल करते हुये योजना मानचित्र प्राप्त किया जावे।

4. आवेदक द्वारा योजना का पूर्वी भाग भविष्य विस्तार के रूप में दर्शाया गया है, जो कि योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण में शामिल नहीं किया गया है। प्रस्तावित योजना में आवेदक द्वारा योजना के क्षेत्रफल के अनुसार 5 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया गया है। भविष्य विस्तार के भू–भाग को आवासीय भविष्य विस्तार भू–भाग माना जावे। भविष्य में आवासीय भविष्य विस्तार भू–भाग पर यदि प्लाटेड डवलपमेंट प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में 5 प्रतिशत पार्क व 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र आरक्षित रखा जावे। यदि एकल भूखण्ड ले–आउट के रूप में प्रस्तावित किया जाता है, तो उक्त स्थिति में संपूर्ण मूल भूखण्ड के भू–भाग के क्षेत्रफल के आधार पर 70:30 के आधार पर गणना करते हुये 5 प्रतिशत पार्क व 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि आरक्षित रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के दस्तोवजों का परीक्षण किया गया एंव नोट किया गया कि ग्रुप हाउसिंग का भूखण्ड आवेदक द्वारा योजना के खातेदार से क्रय किया गया है तथा योजना के खातेदार व ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आवेदनकर्ता पृथक पृथक हैं। उपरोक्त तथ्यों एवं भूखण्ड के क्षेत्रफल के क्रम में बिन्दु संख्या 02 में उल्लेखित अतिरिक्त 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के बिन्दु को विलोपित करने एवं बिन्दु संख्या 04 को निम्नानुसार पढे जाने हेतु निर्देशित किया:–" आवेदक द्वारा योजना का पूर्वी भाग भविष्य विस्तार के रूप में दर्शाया गया है, जो कि योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण में शामिल नहीं किया गया है। प्रस्तावित योजना में आवेदक द्वारा योजना के क्षेत्रफल के अनुसार 5 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया गया है। भविष्य विस्तार के भू–भाग को आवासीय भविष्य विस्तार भू–भाग माना जावे। भविष्य में आवासीय भविष्य विस्तार भू–भाग पर यदि प्लाटेड डवलपमेंट प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में 5 प्रतिशत पार्क आरक्षित रखा जावे। यदि एकल भूखण्ड ले–आउट के रूप में प्रस्तावित किया जाता है, तो उक्त स्थिति में संपूर्ण मूल भूखण्ड के भू–भाग के क्षेत्रफल के आधार पर 70:30 के आधार पर गणना करते हुये 5 प्रतिशत पार्क हेतु भूमि आरक्षित रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।

एजेण्डा संख्या:–19 (323/24.08.2022) (जोन–14)

विषय:–रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम मनोरियावाला तहसील सांगानेर की कुल किता 07 क्षेत्रफल 1.94 हैक्टेयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना दा रिंग निकेतन ब्लॉक ए के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

समिति का निर्णय:–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को बीपीसी एलपी की 321वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–"आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ योजना अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 तथा जोनल विकास योजना–09 के अनुसार भू–उपयोग कॉमर्शियल (सब सिटी सेन्टर) है। मास्टर प्लान–2025 के वॉल्यूम–02 के अनुसार संपूर्ण मास्टर प्लान 2025 क्षेत्र में एक ही कॉमर्शियल (सब सिटी सेन्टर) प्रस्तावित किया गया है, जो कि सांगानेर के दक्षिण में एक 49.9 हैक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित है। मास्टर प्लान वॉल्यूम–02 के अनुसार कॉमर्शियल (सब सिटी सेन्टर) में निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय है:–

Retail shopping stockiest and dealers of medicines and drugs, commercial and offices of local bodies, PSUs, Cinema, Cineplex, Hotels, Restaurants, Banquet Halls, Socio-Cultural activities/ Recreational Club, Service Appts, Coaching centers / Training Institutes, Police Post, fire Post, Tel. Exchange, Post & Telegraph Office, Petrol Pump/CNG Station, Bus Terminal, Informal Trade.

उक्त प्रस्तावित उपयोगों में आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु योजना प्रस्तावित किये जाने का उल्लेख नहीं है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि उक्त भू–उपयोग को सामान्य व्यावसायिक के अनुसार मान्य नहीं किया जा सकता। अतः विचार विमर्श उपरांत आवेदक द्वारा प्रस्तावित आवासीय योजना के प्रस्ताव को निरस्त करने का निर्णय लिया गया एवं निर्देशित किया गया कि उक्त भू–उपयोग में योजना अनुमोदन किये जाने हेतु पृथक से नीति निर्धारण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।"

समिति द्वारा उक्त निर्णय की पालना में शाखा द्वारा नीति निर्धारण हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये जो कि निम्नानुसार है:–

सबसिटी/डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र में योजना अनुमोदन हेतु मापदण्ड।
• एकल भूखण्ड प्रस्तावित होने की स्थिति में:– न्यूनतम क्षेत्रफल:–1000 वर्ग मीटर पहुंच मार्ग:–राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार।

- योजना प्रस्तावित होने की स्थिति में:–
  न्यूनतम क्षेत्रफल:– 10,000 वर्ग मीटर से अधिक
  पहुंच मार्ग:– राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार।

योजना के पैरामीटर्स

S.No.	USE	Percentage area	Parameters
1.	व्यावसायिक / आवासीय / संस्थानिक / डिस्ट्रिक सेन्टर / सब सिटी सेन्टर के अन्य उपयोग	विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60 प्रतिशत	प्रस्तावित 60 प्रतिशत क्षेत्र में न्यूनतम 20 प्रतिशत डिस्ट्रिक सेन्टर / सबसिटी सेन्टर के उपयोग, 10 प्रतिशत सामान्य व्यावसायिक / मिश्रित तथा अधिकतम 30 प्रतिशत आवासीय, उपयोग में लिया जा सकेगा। आवासीय भाग को छोडते हुये शेष योजना क्षेत्र में 500 वर्ग मीटर तक भूखण्डों पर न्यूनतम पहुंच मार्ग 12.00 मीटर एवं 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर न्यूनतम 18.00 मीटर रखा जाना होगा। प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के भाग में योजना की आंतरिक सडकें टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार रखा जावेगी। फुटकर व्यावसायिक हेतु योजना में प्रस्तावित संपूर्ण भूखण्डों पर प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानें (3x3मीटर) आरक्षित रखी जानी होगी।
2.	सुविधा क्षेत्र / पार्क / सडक / खुला क्षेत्र	न्यूनतम 40 प्रतिशत	योजना हेतु प्रस्तावित भूमि की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पार्क एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में से 2.5 प्रतिशत भूमि योजना की सुविधा यथा पानी की टंकी, जीएसएस, टेलीफोन एक्सचेंज आदि हेतु प्रस्तावित किया जावेगा। शेष 2.5 प्रतिशत में से अधिकतम 50 प्रतिशत में क्लब हाउस प्रावधानित किया जा सकता है परंतु न्यूनतम 50 प्रतिशत भूमि अन्य सुविधाओं हेतु रखी जा सकेगी।
3.	अन्य प्रावधान:– अग्र सैटबैक:– • 90.00 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर अग्र सैटबेक न्यूनतम 1.5 मीटर देय होगा। • 90.00 से 167 वर्ग मीटर तक 3.00 मीटर तथा 167 वर्ग मीटर से 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर अग्र सैटबैक 4.5 मीटर से कम नहीं होगा। • 500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबैक 4.5 मीटर किन्तु सडक 18.00 मीटर से 24.00 मीटर तक चौडी पर अग्र सैटबैक 6.00 मीटर। 24.00 मीटर से अधिक चौडी पर अग्र सैटबैक 9.00 मीटर तथा रखा जाना अनिवार्य होगा। शेष मापदण्ड प्रचलित भवन विनियम अनुसार देय होगें। पार्किंग:– • 500 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक / मिश्रित भूखण्डों के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोडा जाना होगा। • 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के व्यावसायिक भूखण्डों पर पार्किंग भूखण्ड की अंदर प्रस्तावित की जानी होगी। • आवासीय एवं संस्थानिक भूखण्डों हेतु संपूर्ण पार्किंग भूखण्ड के अंदर ही रखा जाना अनिवार्य होगा। नोट:– • योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत के आधार पर ईडब्ल्यूएस / एलआईजी भूखण्ड छोडे जाने होगें अथवा 10 प्रतिशत क्षेत्रफल के आधार पर आरक्षित दर से राशि ली जा सकेगी।		

समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान के सबसिटी / डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र हेतु योजना अनुमोदन के टाउनशिप पॉलिसी 2010 में राज्य सरकार द्वारा कोई मापदण्ड निर्धारित नहीं किये गये है, जिसके क्रम में जयपुर मास्टर विकास योजना 2025 में प्रस्तावित सबसिटी / डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र में विकास के कार्य बाधित हो रहे हैं। उक्त क्षेत्र शहर के मध्य स्थित होने एवं सुनियोजित विकास के दृष्टिगत विचार विमर्श उपरांत प्रस्तुत प्रस्ताव पर का सहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा नोट किया गया कि सबसिटी / डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव टाउनशिप पॉलिसी 2010 से सबंधित होने के सबंध में निर्देशित किया गया कि सबंधित प्रस्ताव को राज्य सरकार से अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जावे।

एजेण्डा संख्याः–20 (323 / 24.08.2022) (जोन–14)

विषयः–रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम सीतारामपुरा तहसील सांगानेर की कुल किता 09 क्षेत्रफल 1.3550 हैक्टेयर भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना रियासत कॉमर्शियल हब जोन–ए के मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण को बीपीसी एलपी की 321वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–"आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ योजना अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 तथा जोनल विकास योजना–09 के अनुसार भू–उपयोग कॉमर्शियल (सब सिटी सेन्टर) है। मास्टर प्लान–2025 के वॉल्यूम–02 के अनुसार संपूर्ण मास्टर प्लान 2025 क्षेत्र में एक ही कॉमर्शियल (सब सिटी सेन्टर) प्रस्तावित किया गया है, जो कि सांगानेर के दक्षिण में एक 49.9 हैक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित है। मास्टर प्लान वॉल्यूम–02 के अनुसार कॉमर्शियल (सब सिटी सेन्टर) में निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय हैः–

Retail shopping stockiest and dealers of medicines and drugs, commercial and offices of local bodies, PSUs, Cinema, Cineplex, Hotels, Restaurants, Banquet Halls, Socio-Cultural activities/ Recreational Club, Service Appts, Coaching centers / Training Institutes, Police Post, fire Post, Tel. Exchange, Post & Telegraph Office, Petrol Pump/CNG Station, Bus Terminal, Informal Trade.

उक्त प्रस्तावित उपयोगों में आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु योजना प्रस्तावित किये जाने का उल्लेख नहीं है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि उक्त भू–उपयोग को सामान्य व्यावसायिक के अनुसार मान्य नहीं किया जा सकता। अतः विचार विमर्श उपरांत आवेदक द्वारा प्रस्तावित आवासीय योजना के प्रस्ताव को निरस्त करने का निर्णय लिया गया एवं निर्देशित किया गया कि उक्त भू–उपयोग में योजना अनुमोदन किये जाने हेतु पृथक से नीति निर्धारण कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।"

समिति द्वारा उक्त निर्णय की पालना में शाखा द्वारा नीति निर्धारण हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये जो कि निम्नानुसार हैः–

टाउनशिप पॉलिसी 2010 में सबसिटी / डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र में योजना अनुमोदन हेतु मापदण्ड।

- एकल भूखण्ड प्रस्तावित होने की स्थिति मेंः–
  न्यूनतम क्षेत्रफलः–1000 वर्ग मीटर
  पहुंच मार्गः–राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार।
- योजना प्रस्तावित होने की स्थिति मेंः–
  न्यूनतम क्षेत्रफलः– 10,000 वर्ग मीटर से अधिक
  पहुंच मार्गः– राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 10.08.20 के अनुसार।

योजना के पैरामीटर्स

S.No.	USE	Percentage area	Parameters
4.	व्यावसायिक / आवासीय / संस्थानिक / डिस्ट्रिक् सेन्टर / सब सिटी सेन्टर के अन्य उपयोग	विक्रय योग्य क्षेत्रफल 60 प्रतिशत	प्रस्तावित 60 प्रतिशत क्षेत्र में न्यूनतम 20 प्रतिशत डिस्ट्रिक सेन्टर / सबसिटी सेन्टर के उपयोग, 10 प्रतिशत सामान्य व्यावसायिक / मिश्रित तथा अधिकतम 30 प्रतिशत आवासीय, उपयोग में लिया जा सकेगा। आवासीय भाग को छोडते हुये शेष योजना क्षेत्र में 500 वर्ग मीटर तक भूखण्डों पर न्यूनतम पहुंच मार्ग 12.00 मीटर एवं 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर न्यूनतम 18.00 मीटर रखा जाना होगा। प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र के भाग में योजना की आंतरिक सडकें टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार रखा जावेगी। फुटकर व्यावसायिक हेतु योजना में प्रस्तावित संपूर्ण भूखण्डों पर प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानें (3x3मीटर) आरक्षित रखी जानी होगी।
5.	सुविधा क्षेत्र / पार्क / सडक / खुला क्षेत्र	न्यूनतम 40 प्रतिशत	योजना हेतु प्रस्तावित भूमि की न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि पार्क एवं न्यूनतम 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु। 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में से 2.5 प्रतिशत भूमि योजना की सुविधा यथा पानी की टंकी, जीएसएस, टेलीफोन एक्सचेंज आदि हेतु प्रस्तावित किया जावेगा।

			शेष 2.5 प्रतिशत में से अधिकतम 50 प्रतिशत में क्लब हाउस प्रावधानित किया जा सकता है परंतु न्यूनतम 50 प्रतिशत भूमि अन्य सुविधाओं हेतु रखी जा सकेगी।

6\. अन्य प्रावधानः–

अग्र सैटबैकः–

- 90.00 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर अग्र सैटबेक न्यूनतम 1.5 मीटर देय होगा।
- 90.00 से 167 वर्ग मीटर तक 3.00 मीटर तथा 167 वर्ग मीटर से 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर अग्र सैटबैक 4.5 मीटर से कम नहीं होगा।
- 500 वर्ग मीटर से अधिक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबैक 4.5 मीटर किन्तु सडक 18.00 मीटर से 24.00 मीटर तक चौडी पर अग्र सैटबैक 6.00 मीटर। 24.00 मीटर से अधिक चौडी पर अग्र सैटबैक 9.00 मीटर तथा रखा जाना अनिवार्य होगा। शेष मापदण्ड प्रचलित भवन विनियम अनुसार देय होगें।

पार्किंगः–

- 500 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक/मिश्रित भूखण्डों के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत खुला क्षेत्र पार्किंग हेतु छोडा जाना होगा।
- 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के व्यावसायिक भूखण्डों पर पार्किंग भूखण्ड की अंदर प्रस्तावित की जानी होगी।
- आवासीय एवं संस्थानिक भूखण्डों हेतु संपूर्ण पार्किंग भूखण्ड के अंदर ही रखा जाना अनिवार्य होगा।

नोटः–

- योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत के आधार पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड छोडे जाने होगें अथवा 10 प्रतिशत क्षेत्रफल के आधार पर आरक्षित दर से राशि ली जा सकेगी।

समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान के सबसिटी/डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र हेतु योजना अनुमोदन के टाउनशिप पॉलिसी 2010 में राज्य सरकार द्वारा कोई मापदण्ड निर्धारित नहीं किये गये है, जिसके क्रम में जयपुर मास्टर विकास योजना 2025 में प्रस्तावित सबसिटी/डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र में विकास के कार्य बाधित हो रहे हैं। उक्त क्षेत्र शहर के मध्य स्थित होने एवं सुनियोजित विकास के दृष्टिगत विचार विमर्श उपरांत प्रस्तुत प्रस्ताव पर का सहमति प्रदान की गई। समिति द्वारा नोट किया गया कि सबसिटी/डिस्ट्रिक सेन्टर क्षेत्र हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव टाउनशिप पॉलिसी 2010 से सबंधित होने के सबंध में निर्देशित किया गया कि सबंधित प्रस्ताव को राज्य सरकार से अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जावे।

नोटः–माननीय मंत्री महोदय, अध्यक्ष जविप्रा, द्वारा प्रदत्त निर्देशों की पालना सुनिश्चित करते हुये एजेण्डा नोट 02, 04, 06 व 15 को छोडते हुये शेष प्रकरणों में लिये गये निर्णय का कार्यवाही विवरण जारी किया जा रहा है।

30/9

सदस्य सचिव

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)

जविप्रा, जयपुर।

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2022/डी–152 दिनांकः– 30/9/2022

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर
9. वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/II जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

30/9

सदस्य सचिव,

भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान),

जविप्रा, जयपुर।